LE POINT EN RECHERCHE

Juillet 2003

Série socio-économique 03-012

LES BESOINS DE LOGEMENT DES PERSONNES À FAIBLE REVENU HABITANT EN MILIEU RURAL : LA SITUATION DES AÎNÉS

Introduction

L'étude intitulée *Les besoins de logement des personnes à faible revenu habitant en milieu rural* a été commandée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le Partenariat rural canadien. Le Point en recherche n° 116 en propose un résumé. L'équipe de recherche a effectué l'analyse des ménages ruraux, particulièrement ceux ayant de faibles revenus, et a créé un profil de leur situation de logement en fonction du genre de logement, du mode d'occupation, des besoins, des possibilités et des obstacles. Plusieurs aspects de la situation de logement dans les petites villes et les régions rurales ont des répercussions sur les aînés (personnes de 65 ans et plus). Sur le plan du développement communautaire, la présence d'une importante proportion d'aînés et la fourniture de services dont ils ont besoin engendrent des avantages non seulement pour les aînés, mais également pour l'économie locale en général.

Méthode

Trois méthodes ont été employées pour recueillir des informations : un dépouillement documentaire portant sur le logement en milieu rural, une étude statistique tirée du recensement et de la base de données de la SCHL *Le logement au Canada* et 12 études de cas. Les études de cas comportaient une revue des documents à caractère local et des entrevues avec des informateurs clés dont le personnel et les élus des administrations locales, les travailleurs de soins de santé communautaire, les gestionnaires des organismes municipaux d'habitation, les agents immobiliers et les organismes sans but lucratif.

Bien que les méthodes utilisées, une fois jumelées, aient efficacement cerné les besoins des personnes à faible revenu en milieu rural, elles avaient leurs inconvénients. Le dépouillement documentaire a souffert d'un manque de documents portant sur l'habitation en milieu rural au Canada, les données du recensement étaient quelque peu périmées (1996) et la méthode employée pour les études de cas ne comprenait pas d'entrevues des ménages.

Constatations

Les aînés habitant les collectivités rurales

Selon la définition de Statistique Canada, le « milieu rural et petites villes » comprend les populations habitant à l'extérieur de la zone de navettage vers les centres urbains ayant une population de 10 000 personnes ou davantage.

Selon le recensement, 1 556 815 ménages canadiens vivaient en milieu rural en 1996. De ceux-ci, 383 735 consistaient en des ménages aînés. Les personnes âgées jouent un rôle important dans les collectivités rurales. La croissance de la population des aînés dans de nombreuses régions est le résultat du vieillissement naturel de la population conjugué à l'arrivée de trois genres d'entrants plus âgés : les personnes issues de régions urbaines qui se retirent en milieu rural, les agriculteurs et autres personnes des zones périphériques qui viennent habiter la collectivité et les personnes à la retraite qui s'installent dans leur ville natale. Les collectivités du grand Nord et celles qui affichent une pénurie de logements et de services pour les aînés font exception à cette tendance.

63254

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Caractéristiques des marchés de l'habitation en milieu rural

Les marchés de l'habitation en milieu rural diffèrent de ceux des marchés urbains dans plusieurs domaines, dont bon nombre influent sur les aînés. La propriété constitue le mode d'occupation dominant au Canada rural (82 % en milieu rural par rapport à 64 % en zone urbaine). Puisque les maisons usinées sont un choix acceptable dans beaucoup de collectivités, elles constituent, dans certaines de celles-ci, la grande majorité des habitations neuves.

Les logements locatifs comprennent habituellement les maisons individuelles, les duplex, les logements accessoires ou les collectifs d'habitation de faible hauteur. Dans les marchés ruraux, la création de nouveaux logements locatifs est souvent économiquement non viable en raison de plusieurs facteurs : marchés locaux de faible taille, conditions économiques comportant des risques, et industrie de la construction limitée. L'absence d'offre et de choix au sein du marché de la location a des conséquences non seulement pour les personnes à faible revenu, mais peut aussi entraver la croissance économique et l'arrivée d'entrants à revenu moyen.

La disponibilité, le choix et le coût de l'habitation pour les aînés comptent évidemment beaucoup pour eux personnellement. Qui plus est, la disponibilité, l'abordabilité et la qualité de l'habitation visant les personnes oeuvrant dans les services de soins de santé, la vente au détail et autres services importent tant pour les ainées que pour le bien-être de l'économie locale.

Difficultés de logement des aînés en milieu rural

Partout au pays, les personnes âgées habitant en milieu rural sont aux prises avec des difficultés de logement, particulièrement celles à faible revenu.

Coût du logement : Manifestement, tant les propriétaires que les locataires en milieu rural (de tous âges), sans égard au revenu, se logent à des prix semblables. D'une part, les ménages non dans le besoin, en 1996, disposaient d'un revenu moyen de 47 794 $ et leur coût de logement se chiffrait à 495 $ par mois. D'autre part, les ménages dans le besoin disposaient d'un revenu moyen de 15 156 $ et payaient en moyenne 487 $ par mois pour se loger. La différence de coût de logement entre les ménages dans le besoin par rapport à ceux qui le ne sont pas, n'est que de 8 $ par mois, malgré une différence dans le revenu annuel de 32 638 $. Parmi les ménages aînés en milieu rural, en 1996, 10,9 % des ménages propriétaires et 34,7 % des ménages locataires affichaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 10,1 % et à 29,0 % respectivement pour les ménages non aînés.

Entretien et services publics : Le parc de logements en milieu rural est plus ancien, en moyenne, que celui en zone urbaine. Vingt-neuf pour cent des habitations rurales au Canada ont été construites avant 1941. Voilà qui présente un défi aux aînés à l'égard des besoins et des coûts en réparation et d'entretien. Les propriétaires et les locataires sont tous deux confrontés à des factures élevées pour le chauffage et les services publics dans les bâtiments anciens et mal isolés. Ces deux conditions sont encore plus extrêmes dans le Nord.

Transport et accès aux services : Pour tout un chacun, mais surtout pour les personnes âgées, le transport et l'accès aux services en milieu rural est plus difficile qu'en zone urbaine, en raison en partie de l'absence de transport en commun. Être propriétaire d'une voiture et en assurer l'entretien, et posséder les compétences pour la conduire (ou devoir se fier aux parents ou à des bénévoles) constituent des éléments nécessaires pour le magasinage, les visites médicales et les activités sociales. L'étude de Statistique Canada intitulée *Les régimes de dépense des ménages ruraux et urbains, 1996* indique que le coût du transport représente 15 % des dépenses totales des ménages en milieu rural et 12 % des dépenses des ménages en zone urbaine.

Études de cas — Les aînés dans une mosaïque de collectivités rurales

Lors de l'analyse des collectivités se rapportant aux études de cas choisies, il est devenu évident aux chercheurs qu'ils étaient en présence de plusieurs genres de collectivités rurales de par la nature de leur économie locale, leur taux de croissance ou son absence, les caractéristiques de la population locale et leur emplacement.

Collectivités en croissance

Brooks, Alberta - Aînés : 10,8 % de la population
Kingston-Greenwood, Nouvelle-Écosse - Aînés : 10,5 % de la population

Celles-ci, situées près de centres urbains et habituellement en bordure de grandes routes, ont une population en hausse et sont alimentées par une nouvelle croissance économique accompagnée d'emploi bien rémunérés, de même que d'emplois moins bien payés des secteurs industriels et des services. La disponibilité de logements abordables devient un enjeux sérieux. On a besoin de logements neufs afin de réduire l'écart entre les loyers en hausse et les bas salaires. Dans ce genre de

collectivité, les résidants à faible revenu n'ont pas accès au marché des habitations neuves et éprouvent des difficultés à se trouver un logement abordable convenable. Toutefois, lorsque les résidants aînés se mettent à vendre la propriété qu'ils ont habitée de longue date, celle-ci peut avoir considérablement augmenté de valeur.

Les collectivités en croissance servent de centres de services au sein de leur région. D'une part, cela procure aux aînés un accès à une gamme de services de santé et autres, et d'autre part, puisque les aînés représentent une proportion plus petite de la population et donc moins visible, l'aménagement de résidences offrant des services de soutien et de santé pourrait ne pas suivre la croissance. On s'est aperçu que certains aînés habitaient des maisons isolées ou détériorées en région éloignée pour plus longtemps qu'il était sain de le faire.

Collectivités stables ou à faible croissance
Saint-Fabien-de-Panet, Québec - Aînés : 17,9 % de la population
St. Stephen, Nouveau-Brunswick - Aînés : 18,3 % de la population
Port Elgin, Ontario - Aînés : 9,7 % de la population

Quant aux collectivités stables ou à faible croissance, les industries locales assurent une certaine stabilité locale, mais peu de possibilités de croissance. De nombreux jeunes quittent ces endroits à la recherche d'une éducation et d'un emploi, alors que les aînées restent. En outre, les aînés des zones urbaines se sont installés dans ces petites collectivités ou dans leur chalet à proximité, après leur retraite. Les résidants plus âgés donc, forment une partie importante de la population et contribuent considérablement à l'économie locale. Ils présentent également une gamme étendue de besoins en matière de logement et de services de soutien.

En raison de leur grand nombre, et en réponse à la demande croissante, une gamme de services de soutien à domicile sont offerts. Les résidences-services ne sont cependant pas disponibles dans toutes les collectivités, et là où elles existent, elles sont hors de prix pour ceux qui en ont de besoin. Pour certains aînés à faible revenu, leur maison, selon les dires d'une des personnes interrogées, constituent au boulet au pied, car ils s'inquiètent constamment de savoir comment ils pourront payer les réparations, l'entretien et les factures des services publics.

En conformité avec la tradition rurale de débrouillardise, les aînés qui vivent d'un très faible revenu dans une habitation inférieure aux normes sont souvent trop orgueilleux pour demander de l'aide, et décident de prendre leur mal en patience plutôt que de solliciter du soutien. « Ils préfèrent qu'on les sorte de chez eux les pieds devant, que de déménager dans un établissement de santé de l'état. »

Collectivités en déclin
Maniwaki, Québec - Aînés : 15,4 % de la population
Marystown, Terre-Neuve - Aînés : 6,7 % de la population
Wawa, Ontario - Aînés : 8,5 % de la population

Ces collectivités ont vécu des cycles économiques d'emballement-effondrement typiques des petites villes à industrie unique. À la suite du déclin de l'industrie principale, leurs population décline et vieillie. Les emplois restant consistent surtout en emplois à faible salaire dans le secteur des services. Par conséquent, certains membres de la famille peuvent quitter l'endroit pour se trouver du travail, alors que d'autre familles éclatent. La taille des ménages diminue et les parents seuls vivent dans une pauvreté extrême.

Les aînés demeurent sur place jusqu'à ce qu'ils nécessitent des services de soutien. Bien que des logements pour aînés soient disponibles, les autres services ne sont peut-être pas offerts localement, ce qui fait qu'ils déménagent alors dans un grand centre.

Cités-dortoir
Mississippi Mills, Ontario - Aînés : 11,7 % de la population

Historiquement, cette collectivité comme bien d'autres du même genre, était le centre d'une communauté en grande partie fondée sur l'agriculture. Le développement suburbain érode de façon constante les fondements agricoles alors que la zone de navettage d'Ottawa prend de l'ampleur. Non seulement les navetteurs ont-ils déménagés dans le secteur, mais aussi les entreprises et les professionnels ayant des liens avec la ville se sont aussi déplacés. Fait à noter, un certain nombre de retraités et de pré-retraités, bénéficiant d'un régime de retraite avantageux, se sont installés dans la collectivité.

Bien que cet afflux de nouveaux résidants et d'entreprises soit avantageux pour l'économie, le prix de maisons est en hausse, ce qui fait qu'il est plus difficile pour les personnes à faible revenu de demeurer dans la collectivité. On n'y a pas construit de nouveaux logements locatifs depuis plus d'une décennie. Les logements accessoires et locatifs dans les vieilles maisons transformées disparaissent au profit du marché locatif à la suite de leur re-transformation en maisons individuelles. Ces tendances font que les ménages à faible revenu disposent de moins de choix et font face à des coûts plus élevés.

Des services des soutien à domicile sont offerts aux aînés qui en ont besoin. Toutefois, la population de personnes âgées augmente plus rapidement que les budgets des fournisseurs de services. Bien que les bénévoles comblent une partie du manque à gagner, on se préoccupe de la viabilité à long terme de se fier à des services non rémunérés, surtout de la part de bénévoles vieillissant. Cette question ne fera que s'aggraver avec le temps. Les nouveaux retraités à revenu élevé vieillissent au même moment que les travailleurs à faible revenu (qui fournissent les services essentiels aux aînés) se font exclure du marché de l'habitation en raison de la hausse des prix et des loyers, et du faible taux d'inoccupation.

L'entretien de leur maison est tout un défi pour les aînés à faible revenu. Certains ont reçu un financement du PAREL de la SCHL, mais le programme n'est pas largement diffusé et n'est pas très connu dans la région. S'il vendent leur maison, ils seront en concurrence avec les travailleurs à faible revenu pour obtenir un des rares logements locatifs.

Villages-retraites
Preeceville, Saskatchewan - Aînés : 38,3 % de la population
Russell, Manitoba-Aînés : 26,2 % de la population

Ces villages-retraites ne constituent pas des collectivités bien connues au pays, mais plutôt des centres locaux au sein des régions rurales qui attirent les agriculteurs qui « déménagent en ville » pour profiter d'un accès plus aisé aux services et aux activités. Les jeunes quittent ces collectivités et leur population totale est en déclin. Plus du tiers de la population a plus de 55 ans. On y trouve un hôpital, d'autres services de soins de santé et de soins à domicile, et des logements pour aînés, de même que des commodités comme les restaurants, etc. Bien que les emplois professionnels et spécialisés soient bien rémunérés, il y a encore beaucoup de personnes à bas salaire au sein du secteur des services.

La majorité des logements (90 %) à Preeceville sont de type propriétaire-occupant et les logements neufs consistent en de bungalows prêts à déplacer ou de maisons à deux étages sur fondations. Des habitations et des logements locatifs à prix modeste sont disponibles dans les collectivités composées de terrains à bail (connus localement sous le vocable de « parcs de maisons-mobiles ») et dans les logements accessoires.

Les résidences pour personnes âgées locales affichent complet et ont une liste d'attente. Leurs résidants ont vieilli et exigent maintenant un niveau de soins plus élevé que prévu à l'origine. L'attente pour un logement dans une résidence pour personnes âgées est d'environ 4 ans. Quelques logements neufs ont été construits et d'autres projets sont en élaboration, mais ils ne seront pas abordables pour les personnes âgées à faible revenu.

Collectivités des régions nordiques
Coral Harbour, Nunavut - Aînés de 65 et plus : Moins de 1 % de la population;
Aînés de 55 ans et plus : Moins de 8 % de la population

Cette jeune collectivité nordique de petite taille (712 de population) est caractérisée par de grande familles en croissance, peu d'activité économique et une pauvreté profonde. Les mouvements migratoires dans la collectivité, sauf pour les employés de l'état, sont surtout composés de membres des familles qui quittent l'endroit pour aller travailler un certain temps, pour ensuite revenir. Dans le nord, l'économie et l'emploi locaux sont surtout concentrés auprès de l'administration locale, du gouvernement territorial, de l'école, du centre de santé, des boutiques, de l'association de logement, des activités de la chasse, des services de guides, du tourisme et de l'artisanat.

La majorité des logements sont fournis aux termes de trois programmes fédéraux-territoriaux ou il s'agit de logements à l'intention des employés de l'état. Le logement du marché n'y est pas viable, tant pour sa construction que pour son exploitation. On planifie la création de 7 nouveaux logements, alors qu'il y a 23 familles sur la liste d'attente. Dans cet collectivité éloignée, un ménage devant se loger n'a pas le loisir de chercher un logement dans une collectivité voisine.

Une personne est considérée comme aînée dès l'âge de 55 ans et la plupart des aînés vivent avec des parents. Cependant, les aînés ayant besoin de logements dotés de services de soutien sont de plus en plus nombreux. Certains auraient besoin de la surveillance 24 heures sur 24 disponible dans les résidences-services. Un programme de soins à domicile est en train d'être implanté et on espère qu'il répondra à une partie des besoins.

Répondre aux changements et relever les défis

Les exemples ci-dessous montrent de quelle manière les collectivités rurales s'adaptent au fait de la population vieillissante et aux besoins de logement de leurs aînés.

Terrains et remembrement des terres : Là où les collectivités possèdent un stock de terrains desservis abordables, on les a rendus disponibles pour la construction de logements pour personnes âgées. Les administration locales ont également remembré et viabilisé des terrains afin de fournir davantage de possibilités d'aménagement.

Mesures incitatives financières : Là où des terrains ne sont pas disponibles, on a offert des mesures incitatives financières et des subventions afin de faire contrepoids aux coût des infrastructures et améliorer l'abordabilité.

Conversion de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels : Les promoteurs et les organismes sans but lucratif locaux ont transformé églises, couvents, hôtels ou propriétés commerciales en logements pour personnes âgées.

Zonage : On a modifié le zonage afin de permettre la construction d'immeubles à logements multiples.

Historiquement, les organismes sans but lucratif ont agi en tant que pourvoyeurs de logements et de services pour les personnes âgées, rôle qu'ils cumulent toujours, mais toutefois avec de nouveaux modes d'occupation comme les baux viagers, les nouveaux logements-services, de même que les services étendus de soins à domicile.

Conclusions

Au sein des collectivités rurales, les aînés jouent un rôle important tant dans le marché de l'habitation que dans l'économie locale. L'accès aux services constitue une mesure essentielle pour retenir les personnes âgées ou en augmenter le nombre, dans les collectivités rurales. Un choix approprié de prix et de modèles de logements importe également, aussi bien pour les aînés que pour les jeunes fournisseurs de services qui permettent aux habitants de demeurer dans les collectivités rurales et d'en profiter.

La situation du logement dans les régions rurales présente des difficultés pour les aînés. La majorité des personnes âgées en milieu rural sont propriétaires de leur maison, lesquelles sont plutôt âgées. L'entretien, les services publics, et le transport peuvent s'avérer coûteux pour tous les habitants des collectivités rurales, particulièrement pour les aînés. Si ces derniers souhaitent quitter leur maison, ils éprouveront des difficultés à se trouver un logement locatif convenable et abordable. Plus ils vieilliront, plus ce sera difficile pour eux d'accéder aux services dont ils ont besoin, et la collectivité aura tout le mal du monde à fournir des services appropriés à sa population vieillissante.

Les collectivité rurales comportent des avantages certains au chapitre du logement. De nombreuses collectivités sont dotées de terrains à prix abordable, de bâtiments aisément transformables ou d'autres possibilités en matière de logements pour aînés. Les maisons usinées neuves sont souvent la bienvenue. Particulièrement dans les collectivités dont l'économie est stable et à croissance lente, ainsi que dans les villages-retraites, les aînés constituent une part précieuse du tissu social et de l'économie en tant que résidants et générateurs d'emplois stables.

Directrice de projet : Anna Lenk

Rapport : *Les besoins en matière de logement des personnes à faible revenu habitant en milieu rural* est disponible auprès de la SCHL

Consultants : David Bruce, Rural and Small Town Programme, Mount Allison University

Le point en recherche : J.T. McFarlane

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170